

◆ 서울특별시고시 제2025-613호

고덕현대아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 ·
고덕택지 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 17 세부개발계획
결정(변경) · 지형도면 고시

서울특별시고시 제2005-36호(2005.02.05.)로 지구단위계획구역 결정되고, 서울특별시고시 제2006-27호(2006.01.17.), 서울특별시고시 제2010-472호(2010.12.23.), 서울특별시고시 제2015-253호(2015.08.27.), 서울특별시고시 제2018-231호(2018.07.19.), 서울특별시고시 제2019-366호(2019.11.07.), 서울특별시고시 제2020-263호(2020.06.25.), 서울특별시고시 제2023-488호(2023.11.09.)로 결정(변경) 고시된 고덕택지 지구단위계획구역 내 특별계획구역 17(고덕현대아파트)의 재건축사업 시행을 위하여 2023.07.28. 신속통합기획을 완료하고 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2025년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.07.18.) 심의(수정가결)를 거쳐 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정·고시, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획(변경)결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 6일
서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	고덕현대아파트 주택재건축사업	강동구 명일동 56번지	37,658.5	

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		37,658.5	100.0	
정비기반 시설 등	소계	1,541.3	4.1	
	도로	1,541.3	4.1	
획지	소계	36,117.2	95.9	
	획지	36,117.2	95.9	공동주택 및 부대복리시설

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정
비례율

· 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 x 100%

· 추정 비례율 : 100.91%

⇒ (14,541억 - 5,875억) / 8,588억 x 100% ≒ 100.91%

- 총 수입 추정 : 약 14,541억

- 총 지출 추정 : 약 5,875억

- 중전자산 총액 추정 : 약 8,588억

개별
중전자산
추정액

· 고덕현대아파트 타입별 중전자산 : 약식추정방식(감정평가법인 추정)

구분		적용산식				
구분	유형 (전용)	세대수	전용면적(㎡)	대지권면적 (㎡)	세대당 가격 (천원)	중전자산 추정액(천원)
공동 주택	84.91㎡	164	84.91	51.937	1,417,500	232,470,000
	131.83㎡	360	131.83	80.631	1,730,000	622,800,000
	소계	524	61,384.04	37,544.83	-	855,270,000
상가	지층	2	110	56.827	1,061,500	2,123,000
	2층	1	110	56.836	1,393,000	1,393,000
	소계	3	220	113.663	-	3,516,000
합계		527	61,604.04	37,658.49	중전자산소계	858,786,000 (약 8,588억)

※ 상가 중전자산가액은 고덕현대아파트 및 인근 공동주택 실거래가, KB부동산시세, 한국부동산원 자료 등을 참고하여 산정된 금액임

추정
분담금
산출

· 아파트 추정 분담금

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)
전용 59㎡형	13.3억	개별 중전자산 추정액 X 추정 비례율 (100.91%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 84㎡형	16.5억		
전용 98㎡형	17.9억		
전용 117㎡형	20.1억		
전용 128㎡형	21.1억		

※ 추정 일반분양단가(55,000천원/3.3㎡)를 평형별 효용격차를 고려하여 배분하였음

※ 조합원 분양가는 분양원가 등을 고려하여 일반분양가 대비 90%로 결정하였음

※ 보류지 세대 5세대를 감안하였음

· 상가 추정 분담금

구분	층	추정 분양가 범위 (천원/3.3㎡)	적용단가 (천원/3.3㎡)		효용비율	비고
			조합원	일반분양		
상가	지1층	47,000~52,000	45,818	50,909	1.00	연도형 1층

※ 조합원 분양가는 분양원가 등을 고려하여 일반분양가 대비 90%로 결정하였음

※ 상가 추정액은 인근 공동주택 단지 내 상가시설의 1층 시세수준이 50,000천원/3.3㎡ 내외 수준으로서, 대상 아파트단지 뿐 아니라 인근 재건축단지가 준공된 것을 전제로 인근의 교통시설에 따른 유동인구와의 적합성, 배후지의 크기, 근린생활시설의 위치 및 규모 등을 종합적으로 고려하고, 상가 거래사례를 종합적으로 반영하여 지1층(연도형 1층 상가)의 평균적인 시세 수준을 추정하였음

※ 상가 추정분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있음

4. 용도지역에 관한 계획(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		37,658.5	-	37,658.5	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	37,658.5	-	37,658.5	100.0	

5. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	B	17.5	집산도 로	289 (132)	광로 2-80	중로 1-2	일반 도로	-	2018. 07.19.	구천면로
변경	중로	2	B	18	집산도 로	289 (132)	광로 2-80	중로 1-2	일반 도로	-	2018. 07.19.	
기정	중로	1	5	20	집산 도로	285	중로 1-242	중로 1-2	일반 도로	-	1982. 04.29.	고덕로 62길
기정	중로	1	242	20	집산 도로	625 (137)	광로 2-80	대로 1-1	일반 도로	-	1982. 04.29.	동남로 71길

※ ()는 구역 내 연장임

도로 결정(변경) 사유서

변경전 노선번호	변경후 노선번호	변경내용	변경사유
중로 2-B	중로 2-B	· 폭원 변경 - B : 17.5m → 18.0m 증) 0.5m	- 대상지 남측(영일동 61 일원) 특별계획구역 해제(2018.07.19.)로 구역 내 추가 0.5m 확폭을 통한 도로폭 18m 확보

※ 도로 폭 18m 확보 : 신속통합기획 가이드라인 도로 계획 반영

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	기준면적	계획면적	비고
부대 복리 시설	근린생활시설	강동구 명일동 56번지 (획지)	-	500㎡	
	경비실		-	60㎡	
	관리사무소		55.1㎡	200㎡	$10㎡ + (952세대 - 50세대) \times 0.05$
주민 공동 이용 시설	소 계		2,975㎡	6,660㎡	$(952세대 \times 2.5㎡) \times 1.25$
	경로당		330㎡	350㎡	
	어린이집		330㎡	700㎡	개방
	작은도서관		158㎡	200㎡	
	서울형 키즈카페		-	350㎡	개방
	주민운동시설		-	800㎡	
	어린이놀이터		1,152㎡	1,500㎡	
	커뮤니티시설		-	2,760㎡	

※ 향후 정비사업 통합심의위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	고덕현대아파트 주택재건축 정비구역	37,658.5	획지	36,117.2	강동구 명일동 56번지	8	-	-	8	-	

※ 획지 면적은 정비기반시설 1,541.3㎡ 제외 면적임

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 획지 또는 구분		위치	주 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
신설	고덕현대 아파트 주택 재건축 정비구역	37,658.5	획지	36,117.2	강동구 명일동 56 번지	공동 주택 및 부대 복리 시설	30 이하	210	226.8	239.38	299.97	158m 이하 /49층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 주택공급계획 : 952세대(분양 827세대, 공공주택 125세대)											
							구분	세대수(공공주택)		비율(%)		비고	
							합계		952(125)		100.0(13.1)		-
							60㎡ 이하	59.90㎡	346(102)		36.4(10.7)		-
							60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	84.90㎡	245(23)		25.7(2.4)		-
		85㎡ 초과					98.90㎡	186		19.5		-	
							117.90㎡	129		13.6			
							128.90㎡	46		4.8			
• 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하) 주택을 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 62.1%													
• 공공주택(장기전세주택) : 125세대 계획													
심의완화 사항		• 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 정비계획용적률(239.38%) → 법적상한용적률(299.97%) - 공공주택(국민주택규모 주택)용적률 : (299.97% - 239.38%) × 50% = 30.295%											
건축물의 건축선에 관한 계획		• 동남로71길, 고덕로62길, 구천면로 : 건축한계선 5m - 보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성, 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정*											
		• 인접대지 경계선 : 건축한계선 3m ~ 10m											
기타사항		• 창의적 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역 지정											
		• 공공보행통로 : 특별계획구역 17, 18 경계부(폭 5m, 면적 1,161㎡) - 고덕역 4번 출구에서 대명초등학교(후문)로 연결되는 보행동선을 고려 - 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정*											
• 공공보행통로 주변으로 주민공동이용시설 배치													
• 중저층 배치구간 : 고덕로62길(폭 25m, 20층 이하)													
• 가로활성화 배치구간 : 구천면로변(연도형 상가 설치)													
• 보행 편의를 위해 동남로와 고덕로62길을 연결하는 동서방향의 단지 내 보행동선 계획													

※ 지역권 설정권자는 강동구청장, 존속기간은 영구로 등기하며, 이를 담보하기 위하여 추후 강동구, 조합 간 합의를 체결하고 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

나. 용적률 계획

구분	산정내용					
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	새로 설치하는 정비기반시설 면적(㎡) (도로)	새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적(㎡)	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적(㎡)	
	37,658.5	36,117.2	1,541.3㎡	-	-	
공공시설 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적(순부담 비율) = 새로 설치하는 공공시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적 = 1,541.3㎡ (4.1%)					
기준용적률	• 210%					
허용용적률	• 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 226.8% = 210% + 16.8%(공공보행통로 6.8% + 열린단지 5% + 돌봄시설 5%)					
	구 분	인센티브			적용	
	공공 보행통로	• 특별계획구역 17, 18 경계부에 폭 5m의 공공보행통로 조성 (1개소, 면적 1,161㎡, 지역권* 설정) - 산정 : $210\% \times (1,161\text{㎡}/36,117.2\text{㎡}) \times 1 = 6.8\%$ ※ $\alpha = 1$ * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)			10% 이내	6.8%
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 개방된 공공보행통로 변으로 개방형 커뮤니티(국공립어린이집, 서울형키즈카페) 조성, 구천면로변 연도형 상가 조성 - 개방되는 부분은 결정도면에 표기, 준공 후에도 유지			5%	5%
	돌봄시설	• 국공립어린이집(370㎡) 및 서울형키즈카페(350㎡) 설치 및 제공 (무상임대) (720㎡, 의무면적 대비 24.2%) - 산정 : $210\% \times \{(700\text{㎡}-330\text{㎡}+350\text{㎡})/2,975\text{㎡}\} \times 0.1 = 5.08\%$ ※ 주민공동시설 의무면적(「서울특별시 주택 조례」 제8조의4) (세대수×2.5㎡)×1.25 = (952세대×2.5㎡)×1.25 = 2,975㎡ 이상 ※ 사업시행계획인가 시 강동구와 무상임대 등에 대한 협약서 체결			5% 이내	5%
	합 계	최대 20%				16.8%
	※ 허용용적률 인센티브의 인정 여부는 정비사업 통합심의위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음					
상한 용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3 × 가중치 × α토지)} = $226.8\% \times (1 + (1.3 \times 1 \times 0.042675)) = 239.38\%$ ∴ 정비계획용적률 = 239.38%					
	가중치	공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = $226.8\% / 226.8\% = 1$				
	α토지	공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 = $1,541.3\text{㎡} / 36,117.2\text{㎡} = 0.042675$				

구분	산정내용
법정상한 용적률	• 299.97% = 상한(정비계획)용적률 239.38% + 초과용적률 60.59% ※ 초과용적률의 1/2은 국민주택규모로 주택 건설

9. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
신규	주택재건축사업	구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	(가칭)고덕현대아파트 재건축정비사업조합	기존 : 524세대 계획 : 952세대 증가 : 428대	-

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 토양포장 면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새 투수 포장 활용 • 조경계획 수립 시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오터를 조성하여 새로운 녹지축을 형성 • 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 • 조경녹지 및 가로변에는 대기오염 물질의 정화 능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
재난방지	• 사업대상지 내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥 포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 • 지구내 자연지반을 최대한하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수 침투율이 높은 투수성 포장재를 사용 • 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생 시 비닐 등을 덮어 토사 유실 방지 • 터파기 공사 시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 보호	계획시 - 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 교통영향 분석 시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보	
	공사시 • 생활소음·진동의 규제 - 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사 시 학생 및 교직원 건강 보호를 위한 대책 수립	

구분		계획내용		비고								
교육환경 보호	공사시	• 생활소음·진동의 규제 기준 생활소음 규제 기준										
		<table><tr><td>구분</td><td>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</td><td>주간 (07:00~18:00)</td><td>야간 (22:00~05:00)</td></tr><tr><td>주거지역 내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></table>			구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)	주거지역 내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하
		구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)							
주거지역 내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하									
주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교의 부지경계로부터 50m 이내의 지역은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함 생활진동 규제기준												
		<table><tr><td>구분</td><td>주간 (06:00~22:00)</td><td>심야 (22:00~06:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table>			구분	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하		
구분	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)										
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하										
		주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]										
		• 소음·진동 발생 저감 대책 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 소음·진동관리법 시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제17조)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음·진동관리법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 전달경로에서의 방지 대책 공사 시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음 대책 향타기, 굴삭기 등 발생 소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계와 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감 효과를 높임										

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	시행방법
안전 및 범죄예방에 관한 계획	범죄예방을 위해 공간 구조론과 범죄 예방학을 응용한 CPTED 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용 ⇒ CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) : 도시환경이 범죄에 대한 방어적인 기능을 갖도록 디자인하여 범죄 발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 인식하도록 하는 도시조성 전략

13. 세입자 주거대책

가. 주거세입자 현황

전체 524가구 중 세입자 약 109가구 (전체 가구수의 20.8%)

나. 재정착이 가능한 주택규모 공급

「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 공공주택 125세대 건립

구분			세대수(세대)		
			계	분양주택	공공주택
재건축	합계		952	827	125
	전용 면적	60㎡ 이하	346	244	102
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	245	222	23
		85㎡ 초과	361	361	-

14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택별실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 용도 현황(동)			구역 내 건축물 허가 현황(동)		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
8	7	1	8	8	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(인)			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	524	524	415	109	1,174	930	244	
공동주택	524	524	415	109	1,174	930	244	

※ 거주현황의 경우 ' 24.02.28. 기준으로 작성한 사항임

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분(전용면적)	공동주택(세대수)					비고
	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합계	524	524	-	-	-	-
60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	164	164	-	-	-	전용 84㎡
85㎡ 초과	360	360	-	-	-	전용 131㎡

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

규모 (전용면적)		세대수(세대)				비고
		계	조합원분양	일반분양	공공주택	
합 계		952	524	303	125	
60㎡ 이하	59.90㎡	346	33	211	102	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	84.90㎡	245	180	42	23	
85㎡ 초과	소계	361	311	50	-	
	98.90㎡	186	186	-	-	
	117.90㎡	129	102	27	-	
	128.90㎡	46	23	23	-	

15. 가구 또는 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비고
			획지번호	위치	
고덕현대아파트 재건축정비구역	획지1	36,117.2	A1	강동구 명일동 56	공동주택 및 부대복리시설

16. 공공주택의 건설에 관한 계획

1) 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

구분		주요내용				
계획기준		- 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공목적의 공공임대주택 용도로 계획				
법적상한용적률		• 299.97% 이하				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 239.38% 이하				
공공주택 의무면적 산출근거	초과 용적률	• 법적상한용적률 - 상한용적률 $= 299.97\% - 239.38\% = 60.59\%$				
	초과 용적률의 50%	• $60.59\% \times 0.5 = 30.295\%$				
	의무면적	• $36,117.2\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 30.295\% = 10,941.71\text{m}^2$ 이상				
공공주택 (국민주택규모 주택) 공급계획		전용면적	공급면적	세대수(세대)	계획면적	비고
		59.90m ²	82.60m ²	102	8,425.20m ²	-
		84.90m ²	112.60m ²	23	2,589.80m ²	-
		합계		125	11,015.00m ²	(의무) 10,941.71m ² 이상 확보

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 면적은 공동주택 공급면적 기준

※ 용적률 완화로 공급되는 공공주택 125세대는 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

2) 주택의 규모별 비율(정비계획)

규모 (전용면적)		전체 세대수 (세대)	전체 비율 (%)	세대수(세대)			공공주택 비율(%)	
				조합원 분양	일반 분양	공공주택	전체 세대수 대비	전체비율
합 계		952	100.0	524	303	125	13.1	100.0
60m ² 이하	59.90m ²	346	36.4	33	211	102	10.7	81.6
60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	84.90m ²	245	25.7	180	42	23	2.4	18.4
85m ² 초과	소계	361	37.9	311	50	-	-	-
	98.90m ²	186	19.5	186	-	-	-	-
	117.90m ²	129	13.6	102	27	-	-	-
	128.90m ²	46	4.8	23	23	-	-	-

※ 조합원 분양 합계는 공동주택 소유 조합원 기준이며, 면적별 배분은 관리처분계획 및 선호도에 따라 변경될 수 있음

17. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 공사 중 토사유출에 의한 오락 부하 가중 · 운영 시 계획 세대에 의한 오수 발생	· 침사지 및 가배수로 설치 등
2. 물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	· 생태 면적률 30.41%로 계획	· 인공지반 녹지 등 적용
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 계획구역 내 공동주택 및 부대복리시설 계획	· 종합적인 토지이용계획 수립
4. 토양	토양오염 최소화	○	· 폐유 발생 등 토양 오염 발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	· 절성도를 최소화토록 할 것임 · 지형변동률은 미미할 것임	· 절성도 및 지형 변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립
6. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅱ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	· 인공지반 녹지 등 조성을 통한 녹지 공간 확보 및 녹지네트워크 구축
7. 비오톱 및 등·식물상	비오톱 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 4등급 · 개별 비오톱 평가 제외 지역	· 녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 및 생물 서식 공간 확보
8. 바람, 열	바람길 확보	○	· 건축물 입지로 인한 바람길 및 기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨 · 열환경 공간유형도 불투수 포장 비율 높음	· 바람길을 고려한 건축배치 계획 수립 · 충분한 녹지 공간 조성으로 열섬효과 최소화
9. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 중 장비가동 및 토사이동, 운영 시 연료 사용에 따른 대기오염물질 확산	· 세륜측면살수시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지 조성 · 친환경보일러 설치방안 검토
10. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사 시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영 시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
11. 에너지·온실가스	에너지자립률 상향계획수립	○	· 에너지 사용량 증가 · 공사 시 투입 장비, 운영 시 이용 차량에 따른 온실가스 발생	· 건설장비 공회전 최소화 · LNG 사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입
12. 소음·진동	소음진동 최소화	○	· 공사 장비 가동에 따른 소음진동 영향 발생 · 운영 시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	· 장비 분산 투입, 저소음 장비 사용 및 가설 방음 패널 설치
13. 경관	Skyline보전	○	· 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	· 건물배치, 형태, 높이 계획에 반영
	조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	· 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성
	녹지공간 확보	○	· 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	· 조정 녹지 등에 대한 다양한 경관 연출을 도모
14. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	· 휴식 및 여가 공간 부족	· 녹지 등 휴식 및 여가 공간 확보
15. 일조	일조 침해 최소화	○	· 주변 주거지역의 일조장해 영향이 크지 않도록 계획 수립	· 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
16. 인구 및 주거	인구 및 주거를 고려한 계획 수립	-	·인구 및 주거 현황 조사	·952세대 계획

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획

구분	계획내용
기본방향	· 철거 및 착공 시 현지조사 시점에 활용이 가능한 녹지, 수목을 선정하되 수목 상태, 수목의 군집 형성 여부 등을 바탕으로 판단하도록 함
기존 수목의 활용계획	· 기존 수목들의 자체 조사를 통한 활용 대상 선정 · 조사 결과 은행나무, 느티나무, 마로니에, 단풍나무, 포플러 등 조경수로써 선형 녹지 상태로 분포하고 있음. 본 구역은 탄소 저감 대책의 방안으로 환경정화 수종을 우선적으로 구역 내 녹지 등에 식재할 예정이므로 이에 적합한 수종을 선정하여 우선적으로 선별 하되, 사업시행 시 조경수로써 활용 가능성을 판단하고 가능한 이식 후 재식하는 방안 검토 · 이식하게 될 경우, 장소는 서울시, 강동구 공원녹지과와 협의하여 근처 근린공원을 활용하며, 재식이 가능한 조경수에 대하여는 본 계획에서 단지 내 조경수로 활용하는 방안 검토

19. 인구 및 주택의 수용계획

구분			세대수(세대)	인구수(인)	비율(%)
재건축	합계		952	2,132	100
	전용 면적	60㎡ 이하	346	775	36.4
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	245	549	25.7
		85㎡ 초과	361	808	37.9

※ 세대당 인구는 가구당 인구인 2.24인으로 산정(강동구청 홈페이지 2024년 8월 통계자료)

20. 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

21. 정비구역의 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

22. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음

23. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

24. 신속통합기획 가이드라인에 관한 계획
가. 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구분	가이드라인	반영사항	비고
계획의 방향	● 9호선 신설역 개통에 따른 고덕택지(명일동 일대)의 입지 위상 및 공간구조 변화에 대응한 기획안 수립 ● 특별계획구역17(고덕현대아파트)과 연결한 특별계획구역18 (명일한양아파트)의 개별 재건축 또는 통합 재건축 시를 대비한 통합적 계획 수립 ※ 특별계획구역18은 지구차원의 통합적 계획구상 위해 연계검토한 사항으로 향후 특별계획구역18 정비계획 및 건축계획 수립 시 추가 검토하여 계획 확정 예정	● 9호선 신설역 개통에 따른 고덕택지(명일동 일대)의 입지 위상 및 공간구조 변화에 대응한 기획안 수립 ● 특별계획구역17 (고덕현대아파트)과 연결한 특별계획구역18 (명일한양아파트)의 재건축 시를 고려한 계획 수립	
정비 구역계	● 특별계획구역 17(고덕현대아파트) : 「고덕택지 지구단위계획」을 따름 ● 특별계획구역 18(명일한양아파트) : 동남로변 완충녹지(폭원 10m)를 구역계에 포함, 지역 내 필요한 공공시설 등 대체 검토 ※ 통합 재건축 시에도 동남로변 완충녹지(폭원 10m)를 구역계 포함하여 계획 검토	● 특별계획구역 17(고덕현대아파트) : 「고덕택지 지구단위계획」을 따름	
용도 지역	● 제3종일반주거지역	● 제3종일반주거지역	
공공 시설 등	[특별계획구역 17, 18 통합적 기반시설계획] ● 도로(특별계획구역17, 18 공통) - 원활한 교통처리 위해 고덕로62길, 구천면로 확폭 · 고덕로62길: 12m(2차선) → 16m(3차선) 확폭 ※ 향후 우성아파트 재건축 시 20m(4차선)로 확폭 검토 · 구천면로: 15m(2차선) → 18m 확폭(3차선) ● 공원(특별계획구역18) - 현황 은하수어린이공원은 지하철9호선 개통과 지역 일대 유동인구 증가를 고려해 한영중교교앞 교차로로 위치 이동 검토(기존 은하수어린이공원 면적 이상 확보) ● 녹지(특별계획구역18) - 동남로변 완충녹지를 구역계에 포함해 공원과 일체적으로 조성, 보행 및 휴식 공간으로 활용 ※ 통합 재건축 시 법적 공원녹지면적 확보 ※ 공공시설 등의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 조정 가능	● 도로 - 고덕로62길 : 12m(2차선) → 16m(3차선) 확폭 - 구천면로 : 15m(2차선) → 18m(3차선) 확폭	
용적률	● 기준용적률 : 210% 이하 ● 허용용적률 : 230% 이하 ● 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도정법」에 따른 법적상한용적률) - 상한용적률① 243% 내외 : 공공기여 시설 및 종류, 규모 등에 따라 정비계획 입안과정에서 관련규정에 따라 산정 - 상한용적률② (법적상한) 300% 이하 : 상한①~상한②(법적)까지 증가 용적률의 1/2은 공공주택으로 확보(「도정법 시행령」제54조, 「서울시 도정조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 도시·주거환경정비기본계획, 고덕택지 지구단위계획(재정비) 등에 따르며 정비계획 입안과정에서 최종 확정	● 기준용적률 : 210% ● 허용용적률 : 226.80% ● 상한용적률 : 239.38% ● 법적상한용적률 : 299.97% → 증가 용적률의 1/2은 공공주택(125세대)으로 확보	

구분	가이드라인	반영사항	비고
주택 공급	• 계획세대수 940세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정	• 952세대 계획 - 공공주택 125세대 (전용면적 59.9㎡ 102세대, 84.9㎡ 23세대)	
층수 /높이	• 창의혁신디자인 시 높이계획 유연하게 적용 가능 (창의혁신 디자인 여부는 도시건축 관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 최종 결정) - 신축통합기획 시뮬레이션(안) : 최고층수 50층 내외 ※ 건축법 제77조의4에 따른 건축협정 체결 시, 특별계획구역 17과 18구역 사이 인접 대지 경계선 기준 완화 허용	• 창의혁신 디자인 등 우수디자인 반영을 위해 특별건축구역 지정 • 최고층수 49층 ※ 건축법 제77조의4에 따른 건축협정 체결 시, 특별계획구역 17과 18구역 사이 인접대지 경계선 기준 완화 허용	
경관 계획	• 스카이라인은 고덕택지(명일동 일대) 재건축 시를 고려해 주변 도시맥락과 조화를 이루도록 계획 • 명일공원~대상지 방향 통경축 확보를 위해 동남로71길과 구천면로변으로 중저층배치구간 설정(권장) 및 'V' 자형 스카이라인 형성 • 고덕로62길에서의 가로변 위압감 최소화를 위해 중저층 배치 및 개방감 있는 건축배치 계획 수립	• 명일공원 ~ 대상지 방향 통경축 확보를 위해 동남로71길과 구천면로변으로 'V' 자형 스카이라인 형성 • 고덕로62길 가로변 중저층 배치 및 개방감 있는 건축배치 계획 수립	
건축 한계선	• 보행 편의성 및 가로활성화를 고려해 대지경계선으로부터 5m 이상 확보 - 건축한계선으로 확보되는 대지 내 공지는 보도부속형(필요 시 차도부속형)으로 계획하되, 보행공간은 보도(도시계획도로)와 일체적으로 조성	• 구천면로, 고덕로62길, 동남로71길 : 건축한계선 5m - 보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성 • 인접대지 경계 : 건축한계선 3~10m	
보행 동선	• 공공보행통로 - 고덕역 4번출구에서 대명초등학교(후문)로 연결되는 보행동선을 고려해 특별계획구역 17, 18 경계부에 폭원 10m의 공공보행통로 설치 (특별계획구역 17, 18에서 각각 5m 확보) • 단지 내 보행 동선(권장) - 보행편의를 위해 동남로와 고덕로62길을 연결하는 동서방향의 단지 내 보행동선 계획 ※ 정비계획 및 사업시행 과정에서 관계기관 협의를 통해 신설역(한영외고역(예정))에서 공원으로 지하철출입구 연결 허용	• 공공보행통로 - 특별계획구역 17, 18 경계부에 폭 5m의 공공보행통로 설치 • 단지 내 보행동선 - 보행 편의를 위해 동남로와 고덕로62길을 연결하는 동서방향의 단지 내 보행동선 계획	
차량 진출 입구	[특별계획구역 17, 18 통합적 교통처리계획] • 특별계획구역 17 : 공동주택 출입구는 동남로71길 1개소, 고덕로62길 1개소 설치 • 특별계획구역 18 : 공동주택 출입구는 동남로71길 1개소, 구천면로 1개소 설치	• 차량 진출입구 계획 : 동남로71길 1개소, 고덕로62길 1개소 설치	

구분	가이드라인	반영사항	비고
	※ 통합 재건축 시 주변지역에 미치는 교통영향을 최소화하기 위해 동남로71길 출입구는 1개소로 통합 검토 ※ 교통처리계획은 고덕택지 지구단위계획(2020.2) 교통영향평가 취지를 반영하여 계획 ※ 차량출입불허구간은 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향 평가 심의 결과에 따라 변경 검토 가능		
근린 생활 시설 및 주민 동시 시설	● 재건축사업 시행 이후 인구수 증가에 따른 상가 수요에 유연하게 대응할 수 있도록 가로활성화 용도 배치(권장), 연도형 상가 설치 유도 ● 고덕역에서 단지로 이어지는 보행 활성화를 위해 공공보행통로 주변으로 주민공동이용시설 배치(권장)	● 구천면로 : 가로활성화 용도 배치 - 한영외고역(신설 예정) 신설 역세권에 대응한 미래 수요를 반영하여 연도형 상가 설치 ● 공공보행통로 주변으로 주민공동시설 배치 - 어린이집, 서울형키즈카페, 작은도서관, 어린이놀이터	

나. 건축계획 가이드라인

구분	가이드라인	반영사항	비고
특별 건축 구역 지정	● 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역에 전제로 계획 ● 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거 성능이 개선되도록 계획	● 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역으로 지정 ● 주거유형의 다양성 확보와 함께 일조, 경관, 프라이버시 등 주거 성능 향상에 중점을 두어 계획	
단지 배치 계획	● 특별계획구역 17, 18구역 간 조화로운 단지 설계를 유도 - 공공보행통로 중심으로 오픈스페이스가 서로 유기적으로 연계 되도록 계획 - 통행축, 건축선의 연결을 위해 개방감 있는 건축 배치 및 가로 경관 형성 - 중저층과 고층 주동이 조화를 이루는 일체적 스카이라인 계획 수립 ● 가로활성화용도 배치구간(권장) - 동남로71길 : 고덕역세권 상권(고덕택지 내 중심 상업기능)과 연계 - 구천면로 : 한영외고역(신설 예정) 신설역세권에 대응한 미래 수요를 반영, 연도형상가 설치 권장 ● 주민공동이용시설 배치구간(권장) - 고덕역에서 단지로 이어지는 보행 활성화를 위해 공공보행통로 주변으로 주민공동이용시설 배치	● 특별계획구역 17, 18구역 간 조화로운 단지 설계 - 공공보행통로를 중심으로 오픈스페이스 연계 - 통행축, 건축선 연결을 통해 개방감 있는 건축배치 계획(전체 필로티 계획) - 중저층과 고층 주동이 조화를 이루는 스카이라인 계획 ● 구천면로: 가로활성화 용도 배치 - 한영외고역(신설 예정) 신설 역세권에 대응한 미래 수요를 반영하여 연도형 상가 설치 ● 공공보행통로 주변으로 주민공동시설 배치 - 어린이집, 서울형키즈카페, 작은도서관, 어린이놀이터	

구분	가이드라인	반영사항	비고
스카이라인 및 경관 계획	- 스카이라인은 고덕택지(명일동 일대) 재건축 시를 고려해 주변 도시맥락과 조화를 이루도록 계획 - 단지 경계부에서 중앙으로 갈수록 높아지는 점진적 스카이라인 계획 - 명일공원에서 대상지 방향으로의 통경축 확보를 위해 동남로71길과 구천면로변으로 중저층 배치구간 설정(권장) 및 'V' 자형 스카이라인 형성 - 단지 중앙부에는 고층 및 초고층 주동 탑상형을 배치해, 단지 내 충분한 오픈스페이스와 통경구간을 확보 - 고덕로62길에서의 가로변 위압감 최소화를 위해 중저층 배치 및 개방감 있는 건축배치 계획 수립 ※ 건축법 제77조의4에 따른 건축협정 체결 시, 특별계획구역 17과 18구역 사이 인접 대지 경계선 기준 완화 허용	- 단지 경계부에서 중앙으로 갈수록 높아지는 점진적 스카이라인 계획 - 동남로71길, 구천면로변 통경축 확보를 위해 'V' 자형 스카이라인 계획 - 단지 중앙부 고층(49층) 주동 탑상형을 배치하고, 오픈스페이스와 통경 구간 확보 - 고덕로62길 중저층 배치 및 개방감 있는 건축 배치 계획 수립 ※ 건축법 제77조의4에 따른 건축협정 체결 시, 특별계획구역 17과 18구역 사이 인접 대지 경계선 기준 완화 허용	
외부 공간 및 동선 계획	- 단지 내 충분한 녹지 및 외부공간을 조성하여, 기존 아파트단지 내 부족했던 휴식, 여가공간 확충 - 고덕로62길 주변 연도형 주동 배치 시, 보이드(void) 공간, 필로티 구조를 적극 활용하여 가로에서의 개방감 확보 - 가로변 차량 출입으로 인한 보행 단절을 최소화 할 수 있도록, 보행 친화적 가로공간 설계 - 자전거 동선과 보행동선을 분리하여 보행 안전성을 확보	- 단지 내 충분한 녹지 공간을 계획하고 벤치, 파고라 등 휴식, 여가공간 조성 - 전체 주동 필로티 구조로 가로에서의 개방감 확보 및 열린단지 조성 - 보행자의 연속적인 이동과 안전한 통행이 가능하도록 식재대, 볼라드 등 완충 공간 확보 및 보행 친화적 가로공간 계획 - 고덕택지 지구단위계획에 따라 자전거도로를 계획하였으며, 포장 재질 및 색상 분리 등을 통해 보행 안전성 확보	
건축 시설 계획	- 동남로71길, 구천면로변 근린생활시설은 연도형 상가 설치를 권장하며, 상업지구 및 역세권 기능과 연계한 가로 활성화를 도모 - 주민공동이용시설 중 외부개방시설은 가로변, 공공보행통로변 우선 설치	- 구천면로 : 가로활성화 용도 배치 - 한영외고역(신설 예정) 신설 역세권에 대응한 미래 수요를 반영하여 연도형 상가 설치 - 외부 개방 주민공동시설(어린이집, 서울형키즈카페) 공공보행통로변에 배치	
공원 녹지 계획	[특별계획구역 17, 18 통합적 공원녹지계획] - 공원은 이용 활성화를 위해 주제공원으로 조성하고, 신설역세권과 연계한 시설도입 등 다양한 프로그램을 제안 검토 ※ 정비계획 및 사업시행 과정에서 관계기관 협의를 통해 신설역(한영외고역(예정))에서 공원으로 지하철출입구 연결 허용 - 녹지는 공원과 일체적으로 조성하되, 시민의 여가·휴식공간으로 활용될 수 있도록 조성 검토	-	

II. 고덕택지 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	고덕택지 지구단위계획구역	강동구 고덕1동2등, 명일2동, 상일동 일대	3,883,394	-	3,883,394	서울특별시 고시 제2005-36호 (2005.2.5)	-
	특별계획구역 17	강동구 명일동 56번지	37,658.5	-	37,658.5		대상지

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	B	17.5	집산도 로	289 (132)	광로 2-80	중로 1-2	일반 도로	-	2018. 07.19.	구천면로
변경	중로	2	B	18	집산도 로	289 (132)	광로 2-80	중로 1-2	일반 도로	-	2018. 07.19.	
기정	중로	1	5	20	집산 도로	285	중로 1-242	중로 1-2	일반 도로	-	1982. 04.29.	고덕로 62길
기정	중로	1	242	20	집산 도로	625 (137)	광로 2-80	대로 1-1	일반 도로	-	1982. 04.29.	동남로 71길

※ ()는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 노선번호	변경후 노선번호	변경내용	변경사유
중로 2-B	중로 2-B	· 폭원 변경 - B : 17.5m → 18.0m 증) 0.5m	- 대상지 남측(명일동 61 일원) 특별계획구역 해제(2018.07.19.)로 구역 내 추가 0.5m 확폭을 통한 도로폭 18m 확보

※ 도로 폭 18m 확보 : 신속통합기획 가이드라인 도로 계획 반영

- ② 주차장 : 변경없음
 2) 공간시설 : 변경없음
 3) 공공·문화체육시설 : 변경없음
 4) 보건위생시설 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

- 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
 나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음
 다. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음
 라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)
 1) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
 2) 특별계획구역 지구단위계획 내용 : 특별계획구역 17 외 변경없음
 ■ 특별계획구역 17(고덕현대아파트) (변경)

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
용도지역	제3종일반주거지역	최종	
도시기반 시설계획	공원 : 관련규정을 준수하여 5%이상 또는 계획세대당 2㎡의 공원면적을 확보하고, 지구단위계획에서 지정한 위치에 집중 배치	관련 규정 준수	
	특별계획구역 내 기존 도시기반시설(도로, 공원, 유치원 등)은 향후 세부개발계획 및 정비계획 수립 시 조정변경 할 수 있음	정비계획에 따름	
건축물 관련 계획	용도 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 부대시설 및 복리시설	허용용도 : 공동주택 및 부대복리시설	
	- 기준용적률 : 230% - 상한용적률 : 기준용적률 $\times (1+1.3\alpha)$ - 여기서 α란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다. (α= 공공시설 함께 기부채납면적 / 공공시설 기부채납 후 대지면적)	- 기준용적률 : 210% - 허용용적률 : 기준용적률 + β - β : 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」 허용용적률 인센티브 기준 적용 (20% 이내) - 상한용적률 = 허용용적률 $\times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지}) + (0.7 \sim 1 \times \alpha \text{건축물}) + (0.7 \times \alpha \text{현금})\}$ - α토지 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적의 비율 - α건축물 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 - α 현금 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의	

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
			대지면적 대 공공시설 등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율	
	건폐율	• 30% 이하	좌동	
	높이	-	• 158m 이하(49층 이하)	
	건축물 배치	• 건축한계선 계획 - 5m : 구천면길, 약수터길, 주양길변	• 건축한계선 계획 - 동남로71길, 고덕로62길, 구천면로 : 5m (보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성, 지역권 설정) - 인접대지 경계선 : 3m ~ 10m • 주민공동시설 배치구간 - 공공보행통로 주변으로 주민공동시설 배치 • 가로활성화용도 배치구간 - 구천면로 : 연도형 상가 설치 • 중저층 배치구간 : 고덕로62길	
	건축 기준	• 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지 사이에 공원(어린이공원, 근린공원포함)도로철도·하천·광장·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지·기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 인접대지 경계선과 그 반대편의 대지 경계선과의 중심선)을 인접대지 경계선으로 한다. [별표1] • 인동간격 기준 - 16층 이상인 탑상형(하나의 엘리베이터실 및 계단실(코아)에서 직접 단위세대로 출입할 수 있는 경우에 한한다) 건축물이 서로 마주 보고 있는 경우로서 한 건축물의 외벽에서 다른 건축물의 외벽까지의 거리가 각각의 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 정남북 방향의 수평거리의 1배 이상 이격 [별표2] - 높은 건축물의 층수가 12층 이상인 경우로서, 건축물이 서로 겹치는 부분의 길이가 낮은 건축물의 축척너비 이하 이고 그 사이의 수평거리가 높은 건축물 높이의 0.8배이상이고, 낮은 건축물의 높이 이상 이격 [별표3] - 서로 마주 보는 건축물 중 남쪽 방향 (마주 보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물이 낮고, 주개구부(거실과 주침실이 있는 부분의 개구부를 말한다) 방향이 남쪽방향을 향하는 경우에는 건축물 사이의	• 건축법 등 관련 규정 준수	

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
		수평거리가 높은 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 낮은 건축물 높이의 1배 이상 이격 [별표4]		
대지내 공지계획		대지내공지에 관한 지구단위계획내용 준수	건축한계선 5m(동남로71길, 고덕로62길, 구천면로) : 보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성, 공공에 향시 개방 (지역권 설정)	
보행동선		-	- 공공보행통로 - 특별계획구역 17, 18 경계부에 폭원 5m의 공공보행통로 설치 - 단지내 보행동선 - 보행 편의를 위해 동남로와 고덕로62길을 연결하는 동서방향의 단지 내 보행동선 계획	
교통처리 계획		차량출입 불허구간 : 없음	차량출입 불허구간 : 없음	
경관 및 건축물 관련 제반 계획		「서울특별시 공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립지침」, 「서울특별시 공동주택 건축심의에 관한 규칙」 등 관련 규정 준수	관련 규정 준수	
관련 계획		- 도시 및 주거환경 정비법 및 관련지침 등 우선 준용 - 단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준의 내용 준용	관련 규정 준수	

※ 지역권 설정권자는 강동구청장, 존속기간은 영구로 등기하며, 이를 담보하기 위하여 추후 강동구, 조합 간 합의를 체결하고 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

III. 2025년 제7차(2025.07.18.) 도시계획 수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

구분	심의 결과	심의의견	조치계획	비고
제7차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	○건축계획, 대지조성계획, 용적률 계획, 건폐율 계획, 높이 계획, 건축한계선 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요 청(안) 반영	○구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

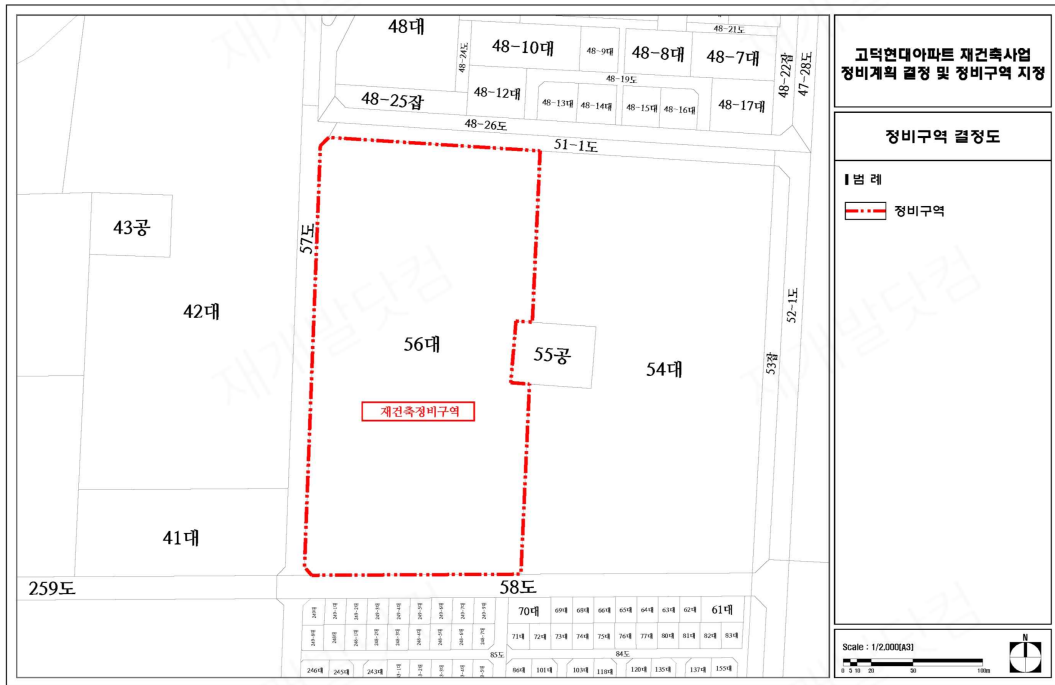
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7299) 및 강동구 재건축재개발과(02-3425-5985)에 관련 도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

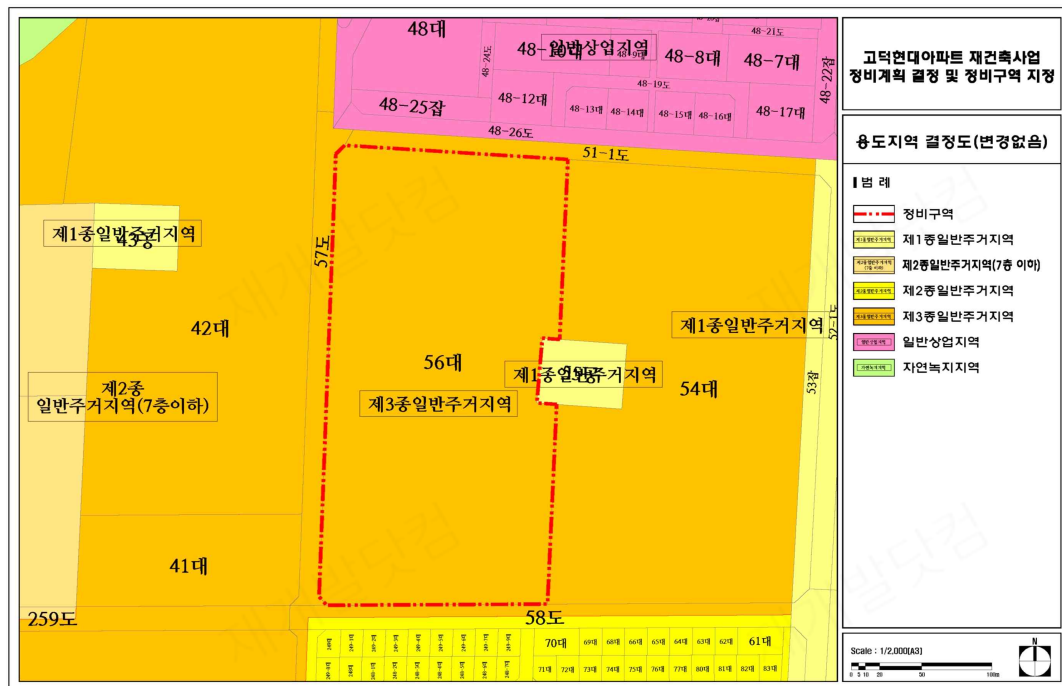
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임 1> 고덕현대아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정

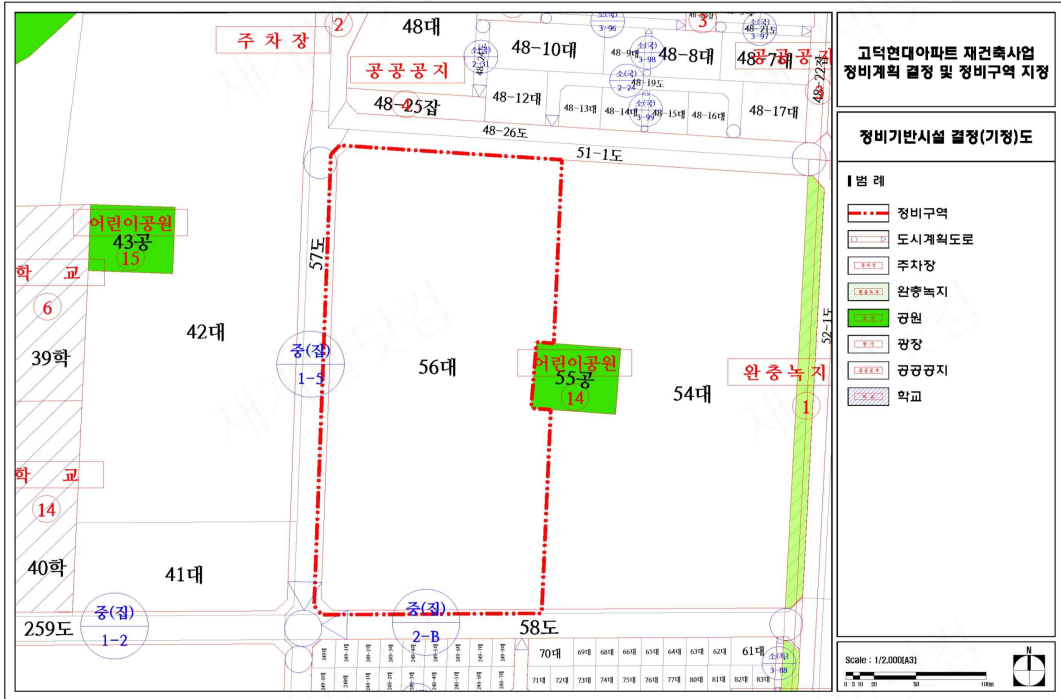
■ 정비구역 결정도



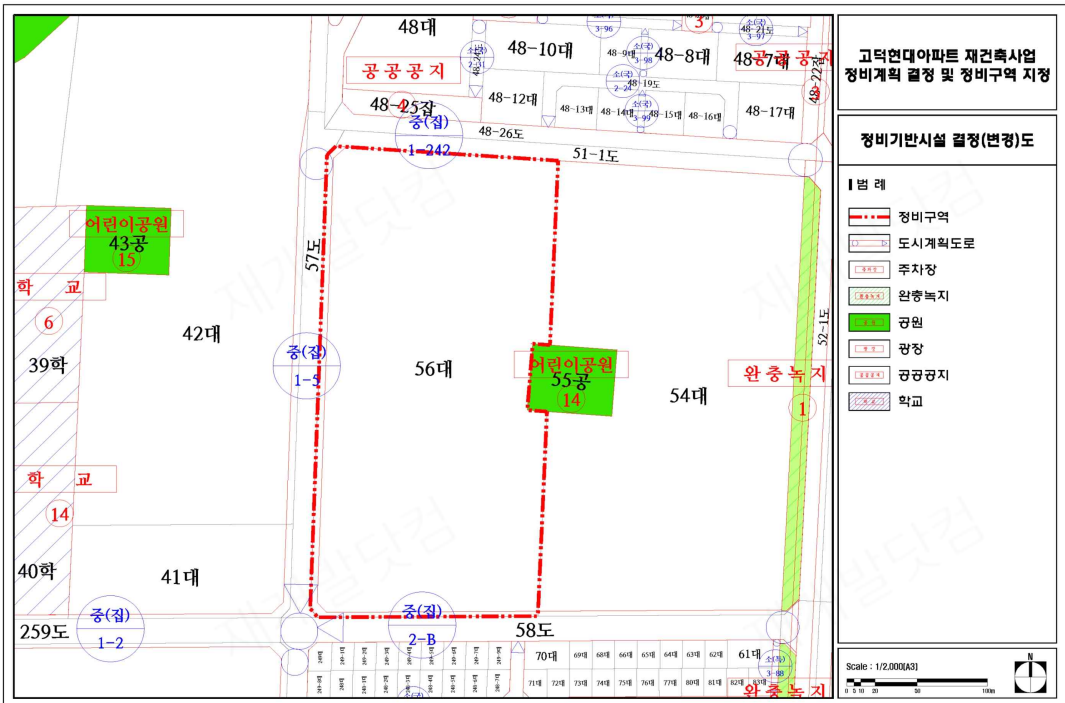
■ 용도지역 결정도



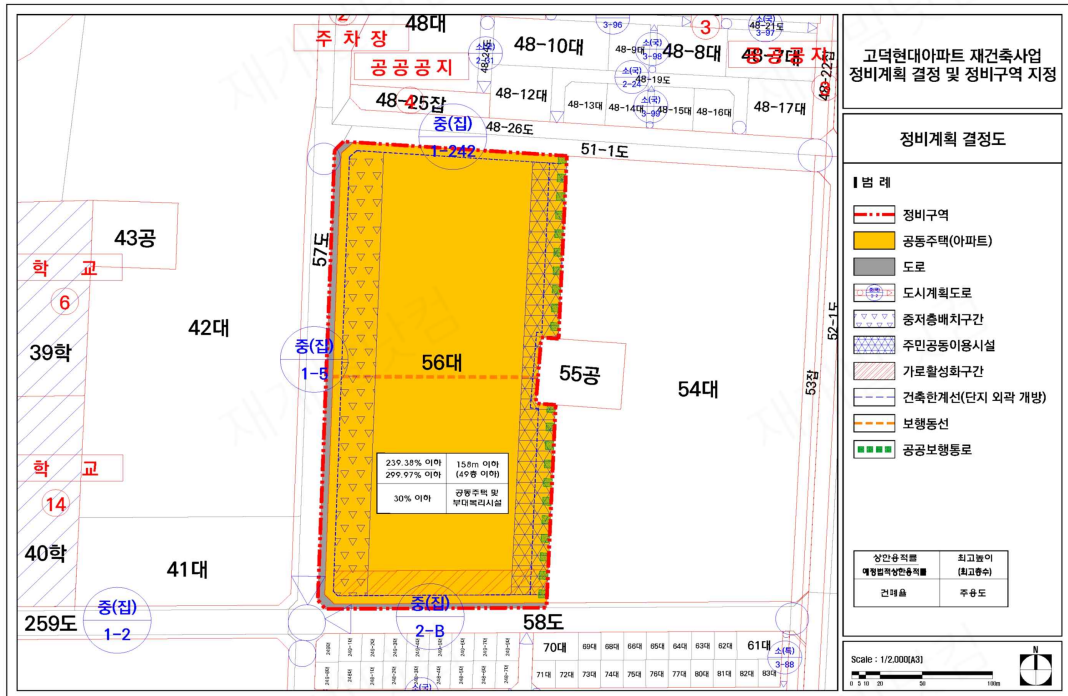
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

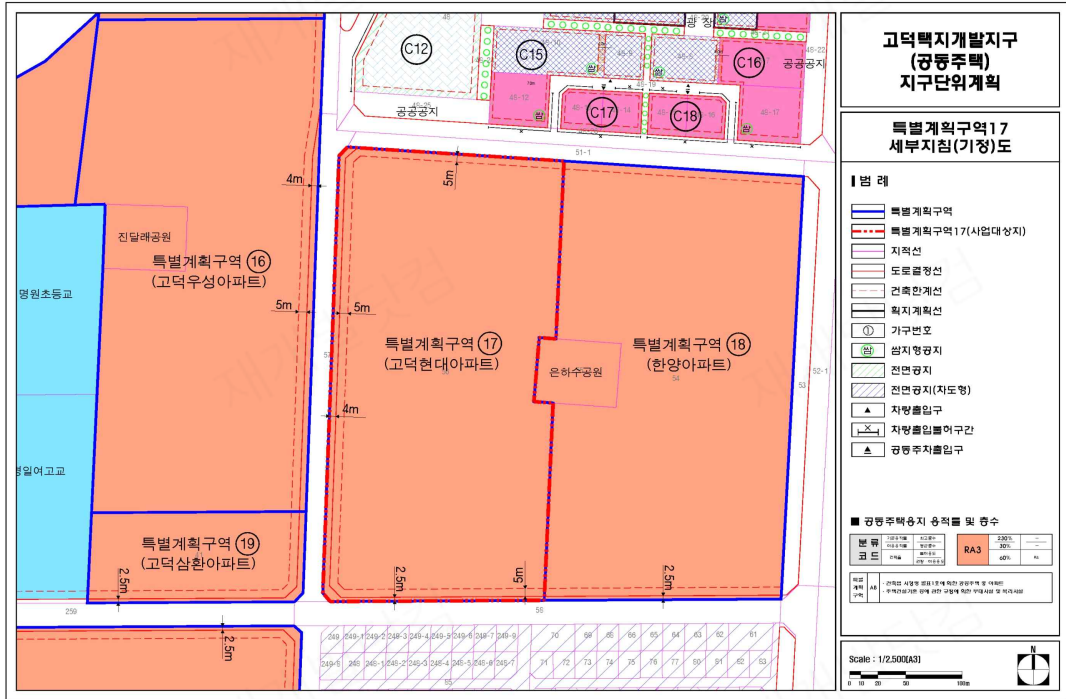


■ 정비계획 결정도



<붙임 2> 고덕택지 지구단위계획 결정(변경)

■ 특별계획구역 17 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역 17 세부지침도(변경)

